



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.....

Din data de.....

privind aprobarea închirierii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ

Analizând Raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidența patrimoniu, parcuri, nr. 40653/11.06.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 40653/1/11.06.2025 prin care se propune închirierea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș

Valoarea de inventar este de 73.048,84 lei, conform evidențelor contabile.

Văzând avizele comisiilor de specialitate

Analizând cererea nr. 38510/20.05.2025 a medicului specialist medicina de familie pentru închirierea directă a imobilului apartament descris anterior

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (1) (3) și (4) din OG nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârile Guvernului nr.884/2004 privind concesionarea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările ulterioare, ale Ordinului comun nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de închiriere

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit. d), alin.(7), lit.c), art.139, alin(1), alin.(3), lit.g) și ale art.196, alin.(1), lit.a), art 286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba închirierea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș în suprafața totală de **20,09 mp** folosință exclusivă și a cotei de 1/3 din elementele de uz comun (hol 5,32 mp, sala de așteptare 12,08 mp, sala tratament 8,34 mp, wc 4,13 mp,) chiriasului medic specialist Medicina de familie, cu achitarea contravalorii utilitatilor, atât pentru spațiul de folosință exclusivă cât și pentru cel de utilizare comună, spațiul fiind folosit de cei 3 titulari de contract în regim de tură – contratură, conform acordului de voință, privind împartirea timpului de folosință a spațiului.

Art. 2. Se aproba durata închirierii de 1 (un) an, respectiv de la data de 30.06.2025 până la data de 29.06.2026.

Art. 3. Valoarea redevenței este de 12,85 lei /mp/lună, stabilită prin Raport de evaluare nr.1653/14.04.2025, întocmit de expert ANEVAR, Dobrila Liliana, actualizată cu indicele de inflație stabilit și comunicat de INS

Art. 4. Se aproba modelul de Contract de închiriere, prevăzut în anexa nr. 1– care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul patrimoniu – Compartimentul cadastru, evidența patrimoniului, parcuri.

Inițiator,
Primar

GHEORGHE SUCACIU

Avizat,
Secretar General
Jr.LAVINIA MARIAN



Nr. înregistrare 40653 din 11.06.2025

**RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE
HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind aprobarea închirierii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical”
domeniul privat a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1,
identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș

Având în vedere solicitarea cu nr. 38510 din 20.05.2025 depusă la Mun.Făgăraș de către medicul specialist Medicina de familie, prin care solicită aprobarea închirierii imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” domeniul privat a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș

Tinând seama că respectivul medic detine contractul de închiriere nr. 33301/2 din 03.06.2025 contract care expiră la data de 29.06.2025

Propunem să fie aprobată închirierea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș în suprafața totală de **20,09 mp** folosință exclusivă și a cotei de 1/3 din elementele de uz comun (hol 5,32 mp, sală de așteptare 12,08 mp, sală tratament 8,34 mp, wc 4,13 mp,) locatarului medic specialist Medicina de familie, cu achitarea contravalorii utilitatilor, atât pentru suprafața exclusivă cât și pentru cel de utilizare comună, spațiul fiind folosit de cei 3 titulari de contract în regim de tură – contratură, conform acordului de voință, privind împărțirea timpului de folosință a spațiului.

Redevența este de 12.85 lei/mp/lună, valoare stabilită prin Raport de Evaluare nr.1653/14.04.2025, întocmit de Expert ANEVAR, Dobrila Liliana, actualizată cu indicii de inflație stabilit și comunicat de INS.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

Nr.crt	Întocmit, Funcția	Nume și Prenume	Data	Semnătură
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	Elena Tanase	11.06.2025	
2.	Referent	Angela Lupu		



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



Nr.40653 din 11.06.2025

**REFERAT DE APROBARE
A PRIMARULUI MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ**

privind aprobarea inchirierii directe a imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical ” domeniul privat a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel inscris in C.F.102224-C1-U8 Fagaras.

Avand in vedere solicitarea cu nr. 38510 din 20.05.2025 depusa la Mun.Fagaras de catre medicul specialist Medicina de familie, prin care solicită aprobarea inchirierii imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical” domeniul privat a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel inscris in C.F.102224-C1-U8 Fagaras.

Tinand seama ca respectivul medic detine contractul de inchiriere nr. 33301/2 din 03.06.2025 contract care expira la data de 29.06.2025

Propunem sa fie aprobata inchirierea directa a imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical” proprietate privata a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str. 1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel inscris in C.F.102224-C1-U8 Fagaras in suprafata totala de **20,09 mp** folosinta exclusiva si a cotei de 1/3 din elementele de uz comun (hol 5,32 mp, sala de asteptare 12,08 mp, sala tratament 8,34 mp, wc 4,13 mp,) locatarului medic specialist Medicina de familie, cu achitarea contravalorii utilitatilor, atat pentru saptiul de folosinta exclusiva cat si pentru cel de utilizare comuna, spatiul fiind folosit de cei 3 titulari de contract in regim de tura – contratura, conform acordului de vointa, privind impartirea timpului de folosinta a spatiului.

Redeventa este de 12.85 lei/mp/luna, valoare stabilita prin Raport de Evaluare nr.1653/14.04.2025, intocmit de Expert ANEVAR, Dobrila Liliana. actualizata cu indicele de inflatie stabilit si comunicat de INS.

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040 268 211 313, Fax: 0040 268 213 020
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Anexa nr.1 la H.C.L nr...../.....

Nr..... din.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

a unui spațiu cu destinație Cabinet medical medicina de familie situat în Făgăraș,

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL FAGARAS**, cu sediul în municipiul Făgăraș, strada Republicii, nr.3, județul Brașov, cod 505200, reprezentat legal prin primar GHEORGHE SUCACIU, în calitate de proprietar, pe de o parte și

2..... cu sediul în Municipiul Făgăraș, str.....nr....., sc., ap., județul Brașov, înscrisă la Oficiul Registrului Comerțului, cod unic de înregistrare....., reprezentată legal prin d-na/d-ul, în calitate de administrator, domiciliat în Municipiul Făgăraș, str....., bl....., sc....., ap....., județul Brașov, legitimat cu serianr..... din, CNP..... în calitate de chirias,

S-a încheiat prezentul contract de închiriere în baza Hotărârii Consiliului Local nr..... din.....

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea (folosirea) spațiului (bunul imobil) în care funcționează Cabinetul medical de medicina de familie situat în Făgăraș, str....., bl....., ap....., identic cu cel înscris în CF.nr..... Făgăraș, aflat în proprietatea publică a Municipiului Făgăraș, înscris în C.F.nr..... Făgăraș în suprafața totală demp.

Valoarea de inventar a spațiului este de.....lei conform evidențelor contabile.

Art. 2. Predarea - primirea spațiului, este consemnată în procesul - verbal, nr..... din..... anexă la prezentul contract.

III. TERMENUL

Art. 3. Termenul închirierii este de....., respectiv de la data de..... până la data de.....

IV. PREȚUL

Art. 4 Prețul închirierii este de.....lei/mp/lună, stabilită prin Raport de evaluare nr.1653/14.04.2025, întocmit de expert ANEVAR, Dobrila Liliana, chiria va fi indexată cu indicii de inflație comunicat de INS

V. PLATA CHIRIEI

Art. 5 Plata chiriei se face lunar până la data de 30 ale lunii pentru luna respectivă, direct la casieria Primăriei Municipiului Făgăraș sau prin dispoziție de plată, în contul Primăriei - RO 15TREZ13221330250XXXXX, deschis la Trezoreria municipiului Făgăraș. Chiria pentru prima lună se va plăti la semnarea contractului.

Pentru întârzierea la plata chiriei lunare se calculează majorării de întârziere de 1% pe luna din cuantumul obligatiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare luna sau fracțiune de luna, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, conform Codului de procedură fiscală, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Pentru neplata la termen a chiriei datorate, proprietarul poate rezilia unilateral prezentul contract fără alte formalități, chiriașul fiind obligat să elibereze, să predea spațiul și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract, dacă întârzierea depășește 30 de zile.

Art. 6 Proprietarul se obligă :

- a) - să predea spațiul în starea în care acesta se află la data semnării contractului
- b) - să-l garanteze pe chirias pentru evicțiune.

VII. OBLIGAȚIILE CHIRIASULUI

Art. 7. Chiriasul se obligă:

a) - să folosească spațiul conform destinației pentru care a fost închiriat, nefiind permisă schimbarea profilului. În cazul în care, în urma controalelor efectuate de organele specializate ale Primăriei se constată schimbarea profilului spațiului, proprietarul este autorizat să rezilieze, deplin drept pe cale unilaterală, contractul de închiriere cu data constatării, fără punere în întârziere.

b) - este interzisă subînchirierea bunului ce face obiectul contractului de închiriere

c) - la sfârșitul contractului, să predea spațiul în starea în care l-a primit, liber de orice sarcini.

d) - să asigure curățenia și igienizarea spațiului pe toată durata contractului de închiriere.

e) - să achite sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, toate cheltuielile de întreținere curente (electricitate, gaz metan, apă, salubritate, energie termică, telefon, etc). Chiriasul are obligația de a-și contoriza separat utilitățile

f) - se obliga să obțină avizele și autorizațiile legale.

g) dacă nu se respectă drepturile contractuale, Municipiul Făgăraș își rezervă dreptul să nu mai încheie nici un contract pe viitor cu agenți economici în cauză.

h) - de a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, conform prevederilor Codul fiscal.

i) - obligațiile legale ce revin pe linie de PSI și de Mediu sunt în sarcina chiriasului.

j) - în termen de 30 zile de la data închirierii contractului să depună declarația fiscală privind stabilirea taxei folosire clădiri sau teren după caz.

VIII. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA

Art. 8. Subînchirierea, în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț, sunt interzise, ducând la reziliere de plin drept a contractului de închiriere, de la data constatării faptului.

IX. LITIGII

Art. 9 Litigiile de orice fel, decurgând din executarea și interpretarea prezentului contract de închiriere, se soluționează pe cale amiabilă, în caz contrar, sunt de competența Judecătoriei Făgăraș.

X. ALTE CLAUZE

Art. 10. În cazul în care chiriasul nu-și execută obligațiile contractuale, proprietarul reziliaza de plin drept contractul pe cale unilaterală, printr-o simplă notificare fără a apela la instanța de judecată.

Art. 11. În cazul rezilierii contractului, indiferent de motivul acesteia, chiriasul va elibera spațiul în termen de 15 zile calendaristice de la data notificării, în caz contrar proprietarul poate proceda la eliberarea spațiului pe cheltuiala chiriasului.

Art. 12. Consiliul Local Făgăraș își rezervă dreptul de a rezilia unilateral acest contract, oricând interesul local impune acest lucru.

Art. 13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art. 14. Prezentul contract s-a încheiat la sediul Municipiul Făgăraș str.Republicii nr.3 , astăzi....., în 3 (trei) exemplare, considerate toate originale, din care unul la chirias și 2 (două) la proprietar .

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ**

CHIRIAS,

**PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

**SECRETAR GENERAL
JR.LAVINIA MARIAN**

**ARHITECT SEF
LILIANA BOER**

**DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU**

**SEF SERVICIU PATRIMONIU
ELENA TANASE**

CARTE FUNCIARĂ NR. 102224-C1-U8
COPIE

Carte Funciară Nr. 102224-C1-U8 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6710

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Zona Centru II, Bl. 56, Ap. 1

Părți comune: terenul, fundatiile, racordul utilitatilor, casa scarii, uscatorie, antena R- tv, fatada, terasa, subsol tehnic, instalatii aferente acestora si trotuar garda.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	Top: 1677-1687/8/1/2/1	-	-	17/185	17/185	Apartament nr.1, compus din trei camere, hol, bucătărie, cămară, baie, debara, balcon, cu o cotă de 17,21 m.p. din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
838 / 06/06/1991			
Adresa nr. 5985, din 29/05/1991 emis de R.A.S.C. Făgăraș;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVATII: (provenita din conversia CF-6710)		A1 / B.2
14443 / 17/07/2019			
Act Administrativ nr. 176, din 26/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 54165, din 01/07/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; Act Administrativ nr. 53780, din 26/06/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ , CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT		A1 / B.3
38661 / 20/06/2023			
Act Administrativ nr. 133, din 30/05/2023 emis de CL fagaras;			
B3	Se notează apartenența imobilului de la A.1, la domeniul privat al Municipiului Făgăraș		A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa imobilului	Valoare minima redeventa exprimata in Lei/luna/mp	Proprietar
1	Cabinet medical	102224-C1- U8 Fagaras, Cad: Top:1677- 1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform releveu anexat:S.U.=56,30	str.Centru II,bl.56. ap.1 FAGARAS	12,85 lei/mp/luna	Municipiul Fagaras



ANEXA 1 LA HCL 107/2025

DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1653

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	102224-C1-U8 Fagaras Top: 1677-1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform releveu anexat: S.U. = 56,3 mp	Fagaras, zona Centru II, bl. 56, ap.1, Fagaras, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 14.04.2025



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1. INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT –CABINET MEDICAL

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite **SUCACIU GHEORGHE**, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com.

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	102224-C1-U8 Fagaras Top: 1677-1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform releveu anexat: S.U. = 56,3 mp	Fagaras, zona Centru II, bl. 56, ap.1, Fagaras, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- **SCOPUL EVALUARII**

Determinarea **redevanței minime** pentru **situatia concesiionării** imobilului inscris in CF 102224-C1-U8, amplasat in Fagaras, sbl.56, sc. A, Fagaras, jud. Brasov.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **14.04.2025**.



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
CABINET MEDICAL

Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

Tinând cont de evoluția prețurilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat, am apreciat că valoarea obținută prin **abordarea prin piață** este relevantă pentru proprietatea analizată :

	Valoarea exprimată în Euro	Valoarea exprimată în Lei
Valoare de piață	43.320	215.625

Estimăm că **valoarea redevenței minime** în situația **concesionării** pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obținută prin **abordarea prin piață** :

	Valoarea exprimată în Euro/lună/suprafață totală	Valoarea exprimată în Lei/lună/suprafață totală
Valoarea minimă redevență	145	576

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	145/56,3 = 2,58 E/mp	12,85 lei/mp

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9775 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1. INTRODUCERE.....	1
Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea	2
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5. Scopul evaluarii.....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii	5
2.8. Inspectia proprietatii.....	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12. Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definirea pietei specifice.....	13
3.2.2. Cererea solvabila.....	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4. Echilibrul pietei.....	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	15
4.1. Cea mai buna utilizare	16
4.2. METODE DE EVALUARE.....	16
4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	19
4.2.2. Abordarea prin cost.....	21
4.2.2. Determinarea valorii de redevență.....	22
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	23
ANEXE	



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	102224-C1-U6 Fagaras Top: 1677-1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform relevu anexat: S.U. = 56,3 mp	Fagaras, zona Centru II, bl. 56, ap.1, Fagaras, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9775 lei ;

2.5. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situația concesionării imobilului înscris în CF 102224-C1-U8, amplasat în Fagaras, sbl.56, sc. A, Fagaras, jud. Brasov.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea redevenței minime pentru situația concesionării în prezentul raport, se referă la data de : 14.04.2025



2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informatii utilizate

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- Istoric, mod de folosinta;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluarii;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole” editata de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- www.olx.ro; www.storia.ro;

2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă si luată in considerare in prezentul raport;



- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezenta contaminanților sau a materialelor periculoase;
 - Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
 - În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
 - Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
 - Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
 - Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
 - Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **aprilie 2025**;
 - Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
 - Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
 - Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o opinie asupra unei valori;
 - Valoarea nu conține TVA;
 - Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;



- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii, etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

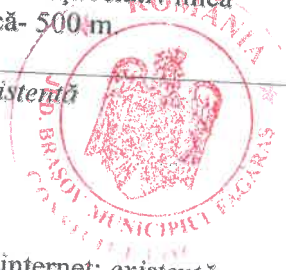
Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlașului.

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	- Spatiul evaluat- cabinet medical- este situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 56.3 mp, S.C. = 70.5 mp (suprafata construita a fost obtinuta, inmultint S.U. cu coeficientul 1.25) - Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de asteptare, sala de tratament, hol si grup sanitar - Cu o cota de 17/185 din partile de uz comun ssi cota de 17/185 teren.
Proprietari	MUNICIPIUL FAGARAS
Adresa proprietății	- Loc. Fagaras, Zona Centru II (str. 1 Decembrie), bl.56, sc. A, ap. 1 jud. Brasov - Carte Funciară nr. 102224-C1-U8 Fagaras
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	A. DESCRIEREA IMOBILULUI - Număr topografic :1677-1687/8/1/2/1 - Părțile indivize comune: 17/185; - Cote teren:17/185 B. PROPRIETARI SI ACTE 14443/17.07.2019 - Act administrativ nr. 176- din 26.06.2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; - Act Administrativ nr. 54165 din 01.07.2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; - Act Administrativ nr. 53780 din 26.06.2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PRIVAT - Sarcini înscrise în Cartea Funciară: : nu sunt

		▪ Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 06.03.2025, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. ▪ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală.
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	▪ Utilizare nerezidentială
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	▪ Str 1 Decembrie, zona semicentrală a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto și pietonal: - str. 1 Decembrie ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Zonă rezidențială ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. În zonă se află: ▪ Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, ▪ Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie ▪ Unități medicale: clinica privată, spital ▪ Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică ▪ Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 500 m
UTILITĂȚI EDILITARE	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: nu ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>



	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială centrală. ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient ▪ Atractivitate ridicată
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1980
	LOCUINTE PE PALIER	▪ 2
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrale: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din zidărie cărămidă ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ Aspect interior: satisfăcător
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a blocului este satisfăcătoare

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRAFATĂ	Spatiul evaluat- cabinet medical- este un apartament (fost rezidențial) situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su 56.3 mp, S.C. = 70.5 mp Suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25. Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de astepta, sala de tratament,, 2 holuri, grup sanitar.
	TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: metalică- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn ▪ Balconul a fost închis cu tâmplări PVC cu geam termopan.
	FINISAJE	▪ Spatiul are grad de finisaj mediu.

	■ Pardoseli: gresie ■ Pereți placați cu faianță la baie și bucătărie ■ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ■ Finisajele sunt medii, stare satisfacatoare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	■ Normale ■ Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	■ Încălzirea se face centrala proprie și calorifere din aluminiu ■ montate sub ferestre.
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	■ De la rețeaua orașului
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	■ Din rețeaua orașului ■ Alimentează aragazul
NECESAR DE INVESTIT	■
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Spatiul – cabinet medical- se prezinta într-o stare tehnica buna

3.2. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu

echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, fiind un apartament fost rezidențial ,transformat in cabinet medical, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **“apartament ” din mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale comparabile.**

3.2.2. Cererea solvabila

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumita piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata atat de persoane fizice – pentru utilizare rezidentiala, cat si de persoane juridice- pentru utilizare nerezidentiala.

3.2.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate **“apartament ”** din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse intre 39000 si 59.000 Euro, diferentele sunt mari in functie de localizare, an constructie, finisaje, etc.Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmator:



Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0754262497	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0369823822
Nr. camera	3	3	3	3
Suprafata utila (mp)	56,3	75	70	65
S.C. =	70,5	93.75	87.5	81.25
Pret vanzare (E)		39.000	59.000	50.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str Decembrie	Str. Negoiu	Str. Negoiu	Tudor Vladimirescu
Suprafata utila	56,3	75	70	65
Etaj	P/P+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Vechime bloc	1980	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Stare tehnica f buna	Stare tehnica buna	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari			Mobilat partial	



3.2.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Desi cererea de apartamente este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- **utilizare comercială – adecvata**



- utilizare office - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – da**
- **utilizare comercială – da**
- utilizare office – Da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara comerciala.**

4.2. METODE DE EVALUARE

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prēt se cunoaste.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii dimensiunile , localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;



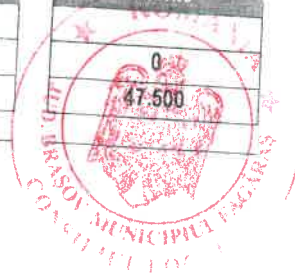
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	43.320	39.000	59.000	50.000
Numar camere	2	3	2	1
Suprafata desfasurata - mp	70,5	93,75	87,5	81,25
Suprafata utila - mp	56,3	75	70	65
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		520	843	769
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		416	674	615
Observatii				
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		37.050	56.050	47.500

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie			
Drept de proprietate	integral	integral	integral
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500
Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500
Conditii de plata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
CABINET MEDICAL

Localizare	01.dec	Negoiu	Negoiu	Tudor Vladimirescu
Corectie (%)		30%	30%	30%
Corectie		11.115	16.815	14.250
Pret corectat		48.165	72.865	61.750
Suprafata	56,3	75	70	65
Corectie (%)		-25%	-20%	-13%
Corectie		-12.009	-14.261	-8.265
Pret corectat		36.156	58.604	53.485
Etaaj	P/p+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-10%
Corectie		0	0	-5.349
Pret corectat		36.156	58.604	48.137
Vechime bloc	45	45	45	55
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		36.156	58.604	48.137
Finisaje	f buna	buna	superioare	superioare
Corectie (%)		20%	-10%	-10%
Corectie		7.231	-5.860	-4.814
Pret corectat		43.387	52.744	43.323
Alte ajustari	semidecomandat		Parla mobila	
Corectie (%)			-20%	
Corectie		0	-10.549	0
Pret corectat		43.387	42.195	43.323
Corectie totala neta		6.337	-13.855	-4.477
Corectie totala neta (%)		16,25%	-23,48%	-8,35%
Corectie totala bruta		30.355	47.485	32.677
Corectie totala bruta (%)		77,83%	80,48%	65,35%
Numar corectii negative		1	3	3
Numar corectii pozitive		2	1	1
Numar elemente similare		7	6	6
Valoare estimata a proprietatii				43.323 Euro
Valoarea estimata a proprietatii rotunjit la				

43.320 Euro
614 Euro/ mp
desfasurat
769 Euro/ mp util



Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari. Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Dreptul de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Conditii de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Toate comparabilele au localizare inferioara, astfel au fost ajustate pozitiv.

Suprafata: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata utila.

Etaj: s-a ajustat negativ comparabila 2 aceasta fiind la etaj intermediar (superior).

Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

Alte ajustari: S-a aplicat ajustare comparabilei 2, in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

42.195 – 43.387 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are corectia bruta procentuala cea mai mica , respectiv comparabila 3, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	215.625	43.320

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

- Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt întrunite următoarele condiții:
- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o oferă;
 - proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
 - continuarea utilizării prezente este practică.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual (de înlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, funcționale sau economice.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, funcționale și economice) = CIN (costul de înlocuire net)
Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrările de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire" editate de IROVAL.

Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deoarece scopul evaluării este raportare financiară, conform standardelor de evaluare, se va lua în calcul doar deprecierea fizică a imobilelor.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierii fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Durata de viață totală (utilizare totală) - DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) - VE
- Renovările construcției;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate.

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 35 %

Neadekvarea funcțională este dată de deteriorarea, neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

- neadekvarea funcțională recuperabilă, este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri, modernizări, reparații și remedieri.
- neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 5 %.

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea

raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 5% si este data de contextul economic al zonei.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire" editata de IROVAL

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciilor (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	215.183	43.231

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	215.625	43.320
Abordarea prin cost	215.183	43.231

4.2.2. Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2024 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietatea "CABINET MEDICAL" cu suprafata utila de 56,3 mp, S.C.D. = 70.5 mp inscris in Cartea Funciara nr. 102224-C1-U8 Fagaras aflat in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS, la data de 15.09.2022 este cea obtinuta prin abordarea prin piata :

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

$$= 43.320 \text{ EUR}/25\text{ani} = 1733 \text{ EUR/an} = 1733/12 = 145 \text{ Euro/luna} =$$

$$145 \text{ E}/ 56.3 \text{ mp (suprafata utila)} = 2,58 \text{ E /mp}$$



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
CABINET MEDICAL

5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

Tinând cont de evoluția preturilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat, am apreciat că valoare obținută prin **abordarea prin piață** este relevantă pentru proprietatea analizată :

	Valoarea exprimată în Euro	Valoarea exprimată în Lei
Valoare de piață	43.320	215.625

Estimăm că **valoarea redevenței minime** în situația **concesionării** pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obținută prin **abordarea prin piață** :

	Valoarea exprimată în Euro/lună/suprafața totală	Valoarea exprimată în Lei/lună/suprafața totală
Valoarea minimă redevență	145	576

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	$145/56,3 =$ 2,58 E/mp	12,85 lei/mp

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9775 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR

RAPORT DE EVALUARE
CABINET MEDICAL

A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Studiu de piata- comparabile apartamente
3. Extras de carte funciara
4. Bilantul de suprafata
5. Fotografii



RAPORT DE EVALUARE nr. 1653

Beneficiar raport: **MUNICIPIUL FAGARAS** Destinatar: **MUNICIPIUL FAGARAS**
 Proprietate Evaluata: **BRASOV, FAGARAS, STR. 1 DECEMBRIE, ZONA CENTRU II, BL. 56, AP. 1**

Data evaluarii: 14.04.2025 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Flis nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul pif	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata constructia destasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Dapr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1980	S	45	45	71	356.167	71.555	35	5000	5	215.183	43.231	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					70	356.167	71.555				215.183	43.231		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



FISA NR. 1. - APARTAMENT

Mr. art.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (leu/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inv.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	70,5	2.203,55	155.350,28	100,00	155.350	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	70,5	160,24	11.296,92	100,00	11.297	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuiti fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	70,5	2.075,56	146.326,98	100,00	146.327	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	70,5	260,18	18.342,69	100,00	18.343	0	1	40
5	INCELS4E	Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetal la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	70,5	295,43	20.827,81	100,00	20.828	0	1	40
6	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	4.022,20	4.022,20	100,00	4.022	0	1	41
		TOTAL FISA						356.167		356.167	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLETE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Anex NR. 1- STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-3-camere-75-mp-utili-zona-negoii-fagaras-IDCzl.html? gl=1*1l6e16x* gcl au*MTYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz* ga*MjA4MzY2NTQ2OC4xNzMyMjAwMTIz* ga 1XTP46N9VR*MTczNzkyNDM1NC4yMi4xLjE3Mzc5MTQzNzluMC4wLjA

TABOO Imobiliare

TABOO.ro Imobiliare

0754 262 497



TABOO.ro Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1/1



Apartament de vanzare 3 camere 75 mp utili zona Negoiu Fagaras

39 000 €

520 €/m²

Rata lunară de la 871 RON

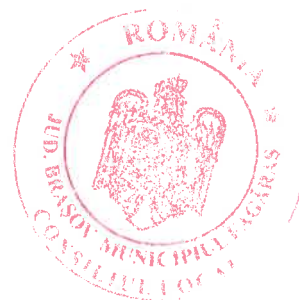
Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

75m²

3 camere

Încălzire:



fără informații

Etaj:

4

Chirie:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Descriere

Va prezentăm un apartament situat la etajul 4 din 4 al unui bloc recent renovat, oferindu-va un cadru de locuit clasic.

Apartamentul dispune de trei camere luminoase și spațioase, cu ferestre mari care oferă o vedere impresionantă spre Munții Făgăraș, ideală pentru iubitorii de natură și peisaje montane.

***Bucătăria** este separată, oferindu-va posibilitatea de a o amenaja după propriul gust și necesități.*

***Baia** necesită renovare, oferindu-va posibilitatea de a o amenaja pe propriul gust.*

***Balconul** închis, dotat cu geamuri termopan noi, reprezintă un spațiu suplimentar perfect pentru relaxare, depozitare sau pentru a crea un colț verde.*

Apartamentul este echipat cu o centrală proprie nouă, asigurând eficiența energetică și confort termic pe tot parcursul anului.

Sistemul de încălzire cu calorifere asigură o distribuție uniformă a căldurii în toate camerele.

Blocul are plafonul recent renovat, oferindu-va siguranță și protecție împotriva intemperiilor.

*Apartamentul se vinde **nemobilat și neutilat**, ceea ce vă permite să vă puneți amprenta personală asupra fiecărui detaliu și să creați un spațiu care să reflecte stilul și preferințele dumneavoastră.*

Apartamentul este situat într-o zonă liniștită, cu acces facil la diverse facilități urbane, cum ar fi magazine, școli, parcuri și mijloace de transport în comun.

Pret: 39.000€

Cod ofertă / ID: P21009

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vânzare din Făgăraș, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.



COMPARRABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-medical-IDCdb5>

Serban Simona

SWEET HOUSE GENARDIS SRL

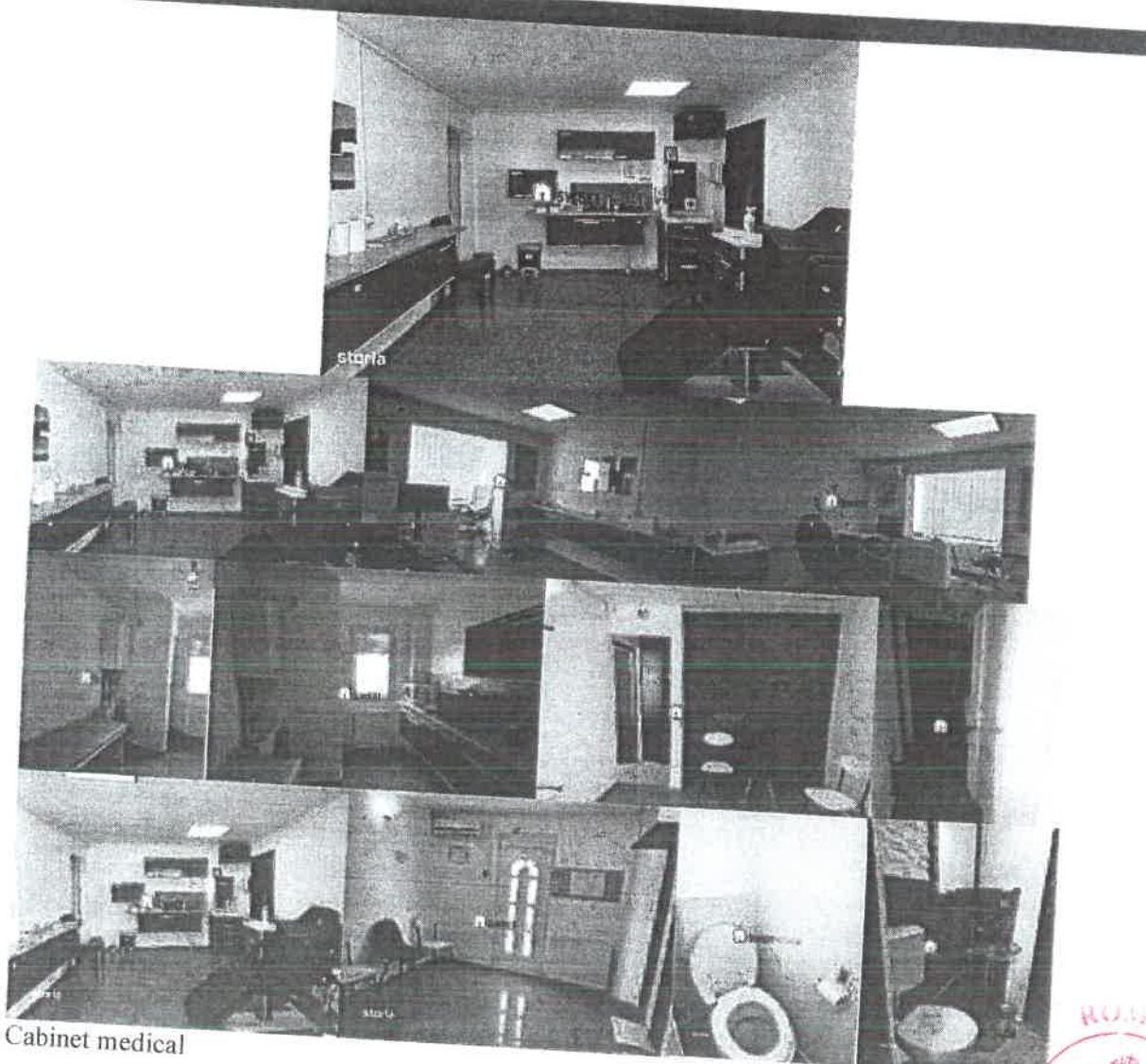
0727 645 875

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1/11



Cabinet medical

59 000 €

843 €/m²

Rata lunară de la 1.317 RON



Strada Negoiu, Fagaras, Brasov
Apartament de vânzare

70m²

3 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

parter/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Formă de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament transformat in cabinet medical perfect functional mobilat si utilat .

Imobilul este compus din trei camere, doua bai, sala de asteptare . Indeplineste toate conditiile pentru autorizare

Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati .

Mai puțin

ID: 9107123

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?



COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-semidecomandat-3-camere-etaj-intermediar-de-vanzare-IDA1zz>

George Oana

TABOO.ro

0369 823 822

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

2/4



Apartament semidecomandat 3 camere etaj intermediar de vanzare

50 000 €

769 €/m²

Rata lunară de la 1.117 RON

Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

65m²

3 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

3/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:



Locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2025-01-24

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

balcon

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Apartament de vanzare zona Tudor Vladimirescu in Fagaras, situat la etajul 3 dintr-un bloc de 4 etaje, izolat termic si aflat intr-o conditie excelenta. Acest apartament spatios cu 3 camere ofera o suprafata utila de 65 mp si a fost renovat cu atentie, desi nu recent, fiind gata pentru a fi locuit imediat.

Blocul beneficiaza de o pozitionare ideala, fiind scaldat in razele soarelui pe parcursul intregii zile, ceea ce asigura o atmosfera luminoasa si placuta in fiecare camera. Apartamentul include un living generos, doua dormitoare confortabile, o bucatarie practica si bine echipata, precum si o baie bine intretinuta. Ferestrele generoase permit patrunderea unei cantitati considerabile de lumina naturala, contribuind la un sentiment de spatiu si deschidere.

Renovările anterioare au adus imbunatatiri semnificative, mentinandu-se totodata caracterul si farmecul original al apartamentului. Finisajele de calitate, podelele bine intretinute si dotarile existente fac din acest apartament un loc ideal pentru cei care cauta un camin confortabil si primitor.

Blocul este situat intr-o zona linistita si accesibila, cu toate facilitatile necesare in apropiere, inclusiv magazine, scoli, parcuri si mijloace de transport in comun. Acest apartament reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care doresc sa locuiasca intr-o zona bine cotata, beneficiind de toate avantajele unui imobil bine intretinut si luminos.

Pret: 50.000€

Cod ofertă / ID: P20643

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 8662737

Raportează

ID în birou: P20643





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 102224-C1-U8 Făgăraș

Nr. cerere	9537
Zluz	06
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare

100186943818



Unitate Individuală

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 6710

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Zona Centru II, Bl. 56, Ap. 1

Părți comune: terenul, fundatii, racordul utilitatii, casa scarii, uscatorie, antena R- tv, fatada, terasa, subsol tehnic, instalatii aferente acestora si trotuar garda.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	Top: 1677-1687/8/1/2/1	-	-	17/185	17/185	Apartament nr.1, compus din trei camere, hol, bucatarie, camara, baie, debara, balcon, cu o cota de 17,21 m.p. din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
14443 / 17/07/2019	
Act Administrativ nr. 176, din 26/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 54165, din 01/07/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; Act Administrativ nr. 53780, din 26/06/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1 / B.3
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
NU SUNT	



105

RELEVU

APARTAMENT NR. 1, STR. 1 DECEMBRIE, BLOC 56, SCARA 1

SUPRAFATA TOTALA = 56,3 mp

SCARA 1 : 50

